

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《中华人民共和国房地产估价规范》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，遵循合法、科学、客观、公正的原则，在合理的假设下，对上海市宝山区淞桥东路111号1617室房地产市场价值采用比较法及收益法进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

### 一、估价对象

估价对象为上海市宝山区淞桥东路111号1617室，位于“联合滨江大厦”内。根据《上海市房地产登记簿》显示，估价对象权利人为李■■■周■■■共同共有，估价对象的土地性质为国有出让土地，土地用途为综合，房屋类型为办公楼，钢混结构，竣工于2008年，建筑面积为78.87平方米。

### 二、估价目的

因浦东新区人民法院受理的（2014）浦执字第5593号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

### 三、价值时点

价值时点采用实地查勘期2015年1月9日。

### 四、价值类型

本报告提供的价格为估价对象（上海市宝山区淞桥东路111号1617室，土地用途为综合，房屋类型为办公楼，建筑面积为78.87平方米）在本报告全部限制条件下于价值时点（2015年1月9日）的市场价值。

### 五、估价结果

上海市宝山区淞桥东路111号1617室房地产于价值时点2015年

1月9日的市场价值为:

单位价格: 每平方米人民币壹万伍仟捌佰零陆元

(RMB 15,806 元/平方米)

总 价 格: 人民币壹佰贰拾肆万陆仟陆佰元

(RMB 1,246,600 元)

上海国衡房地产估价有限公司



法人代表: 高幸奇

二零一五年一月二十日



# 房地产估价补充报告

上海市高级人民法院:

我公司接受上海市高级人民法院的委托《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》[沪高法(2014)委房评第2985号],于2014年12月1日至2015年1月20日对浦东新区人民法院受理的(2014)浦执字第5593号一案所涉标的物上海市宝山区淞桥东路111号1617室进行了评估。我公司出具的房地产估价报告[编号:沪国衡估字(2015)第0016号]中估价报告应用的有效期已过。

现我司受贵院委托,对估价对象进行重新评估,价值时点确定为2017年12月4日。本次评估已考虑租约限制对房地产价格的影响。估价结果如下:

上海市宝山区淞桥东路111号1617室房地产于价值时点2017年12月4日的市场价值为:

单位价格:每平方米人民币壹万伍仟玖佰零贰元  
(RMB 15,902 元/平方米)

总价格:人民币壹佰贰拾伍万肆仟元  
(RMB 1,254,000 元)

上海国衡房地产估价有限公司

2017年12月19日





617

# 租房合同

出租方(甲方) 李

承租方(乙方) 有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》(以下简称《条例》)的规定,甲、乙双方在自愿、平等、诚实信用的基础上经协商一致,就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜,订立本合同。

## 一、房屋的座落、情况

1-1. 甲方将座落在 上海市金山区漕桥东路11号161座 (部位) (以下简称该房屋) 出租给乙方使用。

## 二、租赁用途

2-1. 乙方向甲方承诺,租赁房屋仅作为 办公 使用,并遵守国家和本市有关物业管理的规定。

2-2. 在租赁期限内,未经事先征得甲方的书面同意,以及按规定须经有关部门批准许可,乙方不得擅自改变该房屋的使用用途。

## 三、租赁期限

3-1. 甲方于 2016 年 1 月 27 日前向乙方交付该房屋,租赁期 2016 年 2 月 1 日起至 2019 年 1 月 31 日止,为期 叁 年。

3-2. 租赁期满后,甲方有权收回该房屋,乙方应如期归还。乙方如要求续租,则必须在租赁期满前的壹个月向甲方提出书面意向,双方可在对租金、期限重新协商后,签订新的租赁合同。

## 四、租金及支付方式

4-1. 该房屋租赁的月租金为 3100 元整,租金 叁 年内不变。(租金已含物业费)

4-2. 租金按 季 为一期支付,第一期租金及保证金应于 2016 年 1 月 27 日前付清,以后乙方应于每期的 7 天前支付予甲方房租。



4. 乙方支付租金方式为：转账  
五、保证金

5-1、为确保房屋及其附属设施之安全与完好及租赁期内相关费用之如期结算，甲乙双方同意本合同的保证金为 3100 元整。

5-2、乙方应于本合同签订时付清全额保证金，甲方在收到保证金后应予以书面签收。

5-3、租赁期满后，乙方迁清，交还房屋及设施，并付清应付费用后，经甲方确认后应立即将保证金无息退还乙方。

六、其它费用

6-1、在租赁期内实际使用的水、电、煤气、有线电视、通讯等费用由 乙 方承担。

七、甲方义务

7-1、甲方应按合同约定将房屋及附属设施(见设备清单)交付乙方使用。

7-2、甲方定期对房屋和设施进行维修，保养(提前 10 天通知乙方)其费用由甲方承担。

7-3、房屋及附属设施非乙方的过失或错误使用而受到损坏时，甲方有修缮的责任并承担相关的费用，若经乙方催告后，因不及时处理致造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

八、乙方义务

8-1、乙方在租赁期内保证在该租赁房屋内的所有活动均能合乎中国的法律及该地点的相关规定，不做任何违法之行为，否则视为违约，相关责任与甲方无关。

8-2、乙方应按合同约定的时限支付租金及其他各项费用，否则视为违约。

8-3、未经甲方同意，乙方不能对租赁房屋进行装修，改造或超出甲方书面同意的范围装修或增设附属设施的，甲方有权要求乙方恢复原状或赔偿损失。

8-4、未经甲方书面同意，乙方不得将租赁房屋转租，并爱护使用该房屋及其设施，如因乙方的过失或错误使用房屋及设施受到损坏，乙方应承担全部责任，甲方有权要求立即赔偿。



### 九、违约责任及处理

9-1、甲乙双方任何一方如未能按本合同的条款执行或未履行义务，导致中途终止合同，即视为违约，双方同意违约金为 2000 元整。若甲方违约，除退还给乙方押金外，还应支付给乙方上述金额违约金；反之，若乙方违约，则甲方有权扣除上述金额违约金。

9-2、凡执行本合同或与本合同有关的事情时双方如有争议，应首先友好协商，协商不成，可交上海仲裁委员会仲裁，或向有管辖权的人民法院提起诉讼。

### 十、合同终止及解除条件

10-1、在租赁期内甲乙双方任何一方单方面提前终止本合同，均构成违约。

10-2、租赁期间，有下列情形之下而致合同终止的，双方互不承担责任。

- a. 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回；
- b. 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；
- c. 该房屋因不可抗力因素而遭毁损、灭失或被鉴定为危房的。

### 十一、其它条款

11-1、甲乙双方在签署本合同时，具有完全民事行为能力，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

11-2、本合同未尽事宜，经双方协商一致，可订立补充条款。本合同及其补充条款和附件（设备清单）内空格部分的文字与印刷文字具有同等效力。

11-3、本合同共三页，一式两份，其中：甲乙双方各执一份，均具有同等效力，签字即生效。

### 十二、备注

出租方(甲方): 李

电话:

承租方(乙方): 姜

电话:

签约日期: 2016.11.27